

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2020/3337-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 11.08.2020</p> <p>Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. G 8 A Für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. G 8</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 55%;">Gremium</td> <td style="width: 30%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>16.09.2020</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	16.09.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
16.09.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- **Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes**
- **Auftrag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Auftrag zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Mit dem Beschluss vom 09.11.2016 hat der Bau- und Werksenat nach einem langwierigen Verfahren den Bebauungsplan Nr. G 8 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung im Rathaus-Journal am 21.04.2017 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für ein Wohngebiet mit ca. 50 Geschosswohnungen und ca. 100 Einfamilienhäusern auf dem brachgefallenen Gelände einer ehemaligen Ziegelei geschaffen. Zum anderen wurde der Bestand der dortigen Brauerei und deren Entwicklungsmöglichkeit in der Zukunft über die Festsetzungen einer Lärmschutzbebauung und die Ausweisung von flächenbezogenen Schallemissionskontingenten gesichert.

Dennoch hat die Brauerei den Bebauungsplan Nr. G 8 durch ein Normenkontrollverfahren beim VGH angegriffen mit dem Ziel, dessen Unwirksamkeit feststellen zu lassen. Zudem hat die Brauerei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für beantragte Bauvorhaben erteilte Baugenehmigungen beim VG Bayreuth angefochten.

Grundsätzlich ist die Stadtverwaltung der festen fachlichen und rechtlichen Überzeugung, dass es sich beim geltenden Bebauungsplan Nr. G 8 um einen qualitätvollen, zielführenden, wohlabgewogenen, fehlerfreien Bebauungsplan handelt. Allerdings haben die Vertreter der ehemaligen Ziegelei den ausdrückli-

chen Wunsch geäußert, rechtliche Restrisiken noch weiter minimieren zu wollen. Vor diesem Hintergrund wurden zweiseitige Gespräche zwischen Brauerei und ehemaliger Ziegelei sowie dreiseitige Gespräche zwischen Brauerei, ehemaliger Ziegelei und Stadt Bamberg geführt.

In deren Verlauf konnte eine Vereinbarung erarbeitet werden, die unter anderem als Ergebnis enthält, dass die Stadt den Bebauungsplan Nr. G 8 in einem Teilbereich einem Änderungsverfahren zuführen wird. (VO/2019/2415-A6).

Der Aufstellungsbeschluss für das Gebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Bau- und Werkssenates bereits am 03.07.2019 gefasst (VO/2019/2509-61).

2. Lage des Gebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Westen der Stadt Bamberg im Stadtteil Gaustadt an der Breitäckerstraße. Es umfasst östlich der Breitäckerstraße das Gelände der Brauerei Kaiserdom und westlich die ersten beiden Baureihen des neuen Wohngebietes parallel zur Breitäckerstraße.

Vom Planumgriff des Bebauungsplanes Nr. G 8 A sind die nachfolgenden Grundstücke der Gemarkung Gaustadt mit den Flurnummern

128/31, 141, 141/2, 258/2, 258/6, 258/7, 258/11, 258/13, 258/16, 258/18, 372/1, 385, 385/39, 385/40, 385/41, 385/42, 385/44, 385/47, 385/48, 385/49, 385/50, 385/53, 385/85, 385/89, 397/6, 397/7, 397/8, 397/9, 397/10

betroffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

3. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplan Nr. G 8 A wird im regulären Verfahren mit zwei Beteiligungsschritten und Umweltbericht durchgeführt.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der ehemaligen Ziegelei als Wohnbaufläche dar. Die Breitäckerstraße und die Erschließungsstraße der Wohnbaufläche sind als sonstige Verkehrsstraße und –fläche dargestellt. Im Zentrum der Wohnbaufläche befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz". Das Brauereigelände östlich der Breitäckerstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Entlang der westlichen Seite der Breitäckerstraße und entlang der Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes verläuft die Signatur für „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“

Im Landschaftsplan sind die Flächen analog als Wohnsiedlungsbereich mit zentraler Grünfläche „Spielplatz“ und als Gewerbesiedlungsbereich dargestellt.

Entlang der Breitäckerstraße verläuft eine Hauptwegebeziehung. Am westlichen Rand des Gewerbesiedlungsbereiches ist das Biotop Nr. 13 (Gebüsch, Hecken und Obstgärten am Ortsrand von Gaustadt – „Im Eichhorn“) nachrichtlich übernommen.

4.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. G8 aus dem Jahr 2017 rechtswirksam, der die Flächen östlich der Breitäckerstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet mit festgesetzten Lärmkontingenten und westlich als Allgemeines Wohngebiet ausweist.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Bebauungsplanverfahren Nr. G 8 A sollen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. G 8, nämlich für das Gelände der Brauerei sowie den östlichen Teil des Wohngebietes auf dem ehemaligen Ziegelei-Gelände modifizierte Ausweisungen vorgenommen werden.

Im östlichen Bereich des bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen ehemaligen Ziegelei-Geländes soll für die Lärmschutzbebauung entlang der Breitäckerstraße und für die dahinter liegende Bauzeile entlang der Straße Alter Knock eine Umwidmung von Allgemeinem Wohngebiet in Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO vorgenommen werden.

Die Planung bezweckt dabei die Entwicklung eines qualitätvollen und nachhaltigen urbanen Gebietes mit Angeboten für das Wohnen sowie gewerbliche Nutzungen. Dazu sind insbesondere die Realisierung eines Hotels oder gewerblichen Boardinghouses sowie ggf. weitere gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stärker durchmischte Nutzung geschaffen werden, um einen städtebaulich sinnvollen Übergang von der gewerblichen Nutzung östlich der Breitäckerstraße zum westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Mit der gemischten Nutzung eines urbanen Gebietes gehen auch erhöhte Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) einher. Für das westlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. G 8 gelten weiterhin die Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Die durch Baugrenzenrahmen und Geschossigkeit definierten Bauräume des Bebauungsplans Nr. G 8 werden dabei weitestgehend übernommen. Lediglich in Bereich der zweiten Baureihe wird für deren südliche Hälfte ein großzügigerer Baurahmen festgesetzt.

Im Bereich des weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) ausgewiesenen Brauerei-Geländes sollen die Lärmkontingentierungen entfallen.

Da sämtliche Grundstücke innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets der Kaiserdom-Brauerei als Betriebsgrundstücke dienen, ist die Verteilung der zulässigen Schallemissionen innerhalb des Gewerbegebietes nicht erforderlich und schränkt die Flexibilität im Umgang mit Schallemissionen für den Gewerbebetrieb ein.

5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der Erschließungsstraße An der Ziegelei sowie der Straße Weichselfeld werden durch regelmäßige Pflanzgebote klare Kanten und Linien gesetzt.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten wird festgelegt, dass je angefangene 300m² Grundstücksfreifläche jeweils ein Laubbaum gemäß Gehölzartenübersicht zu pflanzen ist.

5.3 Umweltbericht

Es sind auf Grund der ursprünglichen Nutzung und der Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes zum Erhalt von Gehölzen, zum Anpflanzen von Bäumen und zum Umgang mit Oberflächenwasser keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten. Nationale oder europäische Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Es verbleiben nach der Realisierung der Vorhaben keine, über das unvermeidbare Maß hinausreichenden, erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

5.4 Immissionsschutz

Ein Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung wird im weiteren Verfahrensablauf erarbeitet und liegt spätestens zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet und Wohnbaufläche dar. Da mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes auch weiterhin eine Wohnnutzung beabsichtigt ist, wird der Bebauungsplan Nr. G 8 A aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung im Parallelverfahren ist nicht notwendig, eine Änderung im Wege der Berichtigung ist ausreichend.

7. Wohnbaulandmodell

Die Aufstellung des zu ändernden Bebauungsplans Nr. G 8 unterlag den Regularien des Wohnbaulandmodells. Über einen städtebaulichen Vertrag wurden der Stadt Vergaberechte für eine gewisse Anzahl von Baurechten eingeräumt, die auch die bisherigen Baurechte östlich der Straße „Alter Knock“ umfassen.

Inwieweit durch die geplante Umwidmung in ein Urbanes Gebiet hiervon weiter Gebrauch gemacht werden kann, ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu klären.

8. Beschlussantrag

Es wird beantragt die Verwaltung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. G 8 A vom 16.09.2020 mit Begründung und Umweltbericht.
3. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n: